

Valtuustoaloite Asuntorakentamisen tiivistämisen selvittämiseksi vanhoilla kaava-alueilla.

Selvitetään mahdollisuudet rakennuskehoituksen antamisesta rakentamattomille (yksityisten omistamille) 1960 – 2013 luvulla kaavoitetuille asemakaava-alueille.

Tällaisia alueita olisivat mm. Honkanen, Haapamaa I ja Haapamaa II, Ristisuo, Ollila, Sarkkiranta, keskustan alue jne.

Rakennuskehoitus annettaisiin kolmen vuoden (3) määräaikaisena. Kehoitusta annettaisiin kalle niille tontin omistajille, joilla on ollut omistuksessaan rakentamaton asemakaavatontti yli 10 vuotta. Kehoitusta ei annettaisi niille tonteille, jotka tontin muodon tai kaavamerkinnän takia eivät ole mielekkäitä rakennettavaksi.

Rakennuskehoituksen päätyttyä (3) kolmen vuoden kuluttua kunnalla on yksi vuosi aikaa harkita lunastusoikeuden käyttämistä edelleen rakentamatta oleviin tontteihin.

Tällaisten jo vuosikymmeniä rakentamattomina olleiden tonttien käyttöönotto on monella tavalla järkevää, koska alueilla on jo tiet ja kunnallistekniikka valmiina.

Tällä tavalla toimien ei tarvittaisi kunnan varoja raakamaan ostoon, kaavoitukseen ja infran rakentamiseen, jolloin säästetään paljon euroja muuhun käyttöön.

Samalla taajamakuva paranee kun asuttujen talojen välissä olevat pajukkoiset tai metsäiset tontit tulevat asutokäyttöön.

Em. menettelyllä kukaan ei häviä. Jos omistaja ei voi tai halua rakentaa tuon 3 vuoden aikana hänellä on mahdollisuus myydä tontti eteenpäin Kempeleessä vakiintuneella hintatasolla 40-70 000 euroa. Lisäksi on käytettävissä kunnan kotisivuilla tonttipörssi, johon halukas tontin myyjä voi ilmoittaa myytävän kohteensa ja yhteystietonsa.

Esim. Honkasen alueella kunnan tontit maksoivat 1970 luvun alkupuoluelella 3-5 mk/m², joten se kunnan kaavoittama tontti on hyvin säilyttänyt realiarvonsa vuosikymmenien saatossa. Etenkin kun kunta silloin ei ole perinyt kaavoitusmaksuja vaan tontti tuli kaavaan ikäänkuin lahjana.

Kempeleessä näiden rakentamattomien tonttien määrä asiantuntevien lähteiden mukaan on noin 100 kpl. Jos niistä saadaan käyttöön 3 – 5 vuodessa edes 60%, määrä vastaa kooltaan lähes Tähkälän kaava-alueen rakentamismäärää, ja ilman kaavoitus prosessia.

Em. menettelyn edut kunnan ja kuntalaisten näkökulmasta ovat: Ettei tarvita raakamaan ostoa ja kaavoitusprosessia kaikkine kiemuroineen. Mutta suurin etu mielestäni on, että em. menettely kohdistaa tulevat rakentajat ”tasapuolisesta” eri puolille kuntaa, jolloin myös varhaiskasvatuksen yksiköt ja koulut kuormittuvat monelle alueelle, eikä synny epäsymmetristä painetta jollekin uudelle alueelle.

Em. tonttireservin purkaminen voisi osaltaan antaa kunnalle 3 vuoden ”peliajan” metsärinteen lisäkaavoitukseen ? ja Ketolanperän koulun ympäristön asemakaavoitukseen pääosin kunnan omistuksessa oleville maille. Samalla toimenpide olisi osaltaan vastaus kunnan strategiaan asutuksen tiivistämisestä.

Pyydän, että tämä valtuustoaloite otetaan asiantuntevaan käsittelyyn kunnassa.

Kempeleessä 09.10.2023

Kauko Karhumaa

Kauko Karhumaa
Puoluekassa

Pia Honkanen
Pia Honkanen

deena Asteele
Helena Kallio

G. Fors

Jaan Ukkua
Tuulikauppi

Aun Uun
Sinja Wirta

~~Pöytä Pöytä Kert~~
Mto Oskola

~~Antti~~

M. M.
Jaana M

Jukka Heik

S. L.
Sanna Laine

~~Leij~~

Keijo Alahakola
Kertti Nieminen

~~Antti~~

Taru Haaksu

Sari Jantunen & Jantunen

~~Antti~~ JUPPIO - JUPPIO

~~J. J.~~ Petra Neitola

~~V. V.~~

VALTER TAHKOLA